

Поняттю „міський комплекс” у вітчизняній і зарубіжній економічній, юридичній, управлінській та соціологічній літературі приділено чимало уваги. Незважаючи на звичність застосування терміна “міське господарство”, уявлення про те, що таке міське господарство і як воно функціонує в усіх соціально-економічних, культурних, екологічних та інших вимірах, виявляються фрагментарними і неточними. Тому здається раціональним, що при виявленні тенденцій і шляхів розвитку міського господарства України на сучасному етапі повинен братися до уваги досвід закордонних країн у вирішенні проблем міського господарства.

1.Дорогунцов С.І., Чернюк Л.Г., Борщевський П.П., Данилишин Б.М., Фащевський М.І. Соціально-економічні системи продуктивних сил регіонів України. – К., 2002.

2.Строкань Т.М. Регіональний розвиток житлово-комунального господарства України. – Черкаси: ЧПТ, 2001.

3.Чумаченко М.Г. Регионы и их место в экономике Украины // Экономика промышленности: Сб. науч. трудов. – Донецк: ЧЭП НАН Украины, 2000.

4.Послання Президента України до Верховної Ради України „Про внутрішнє і зовнішнє становище України у 2002 році”. – К., 2003.

Отримано 03.10.2003

УДК 303.094 : 303.725.33

В.Т.СЕМЕНОВ, професор, Г.В.ВЫСОЦКАЯ, канд. экон. наук,
В.М.ПРАСОЛ

Харьковская государственная академия городского хозяйства

ПУТИ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ОБЩИНЫ

Рассматриваются пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства с использованием рыночных механизмов и инструментария регулирования рынка жилищно-коммунальных услуг.

В настоящее время жилой фонд Украины является приватизированным, частным, кооперативным (рис.1). Обслуживанием этого фонда занимаются жилищные эксплуатационные организации, из которых лишь 10% имеют частную форму собственности. Парадокс здесь заключается в том, что жильцы приватизированных квартир не имеют реального, свободного права выбора организации, которая будет обслуживать их дом [3].

Проблемы реформирования перестали быть проблемами “местного” значения. Их решение требует согласованных действий органов исполнительной власти и местного самоуправления всех уровней.

Учитывая сложность и специфику отрасли (вода, тепло, теплоэнергетика, транспорт, благоустройство и т.д.), назрела необходимость

разработки комплексной программы развития и реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Практически каждая область разрабатывает свою собственную программу, учитывающую особенности состояния и перспектив развития территории.

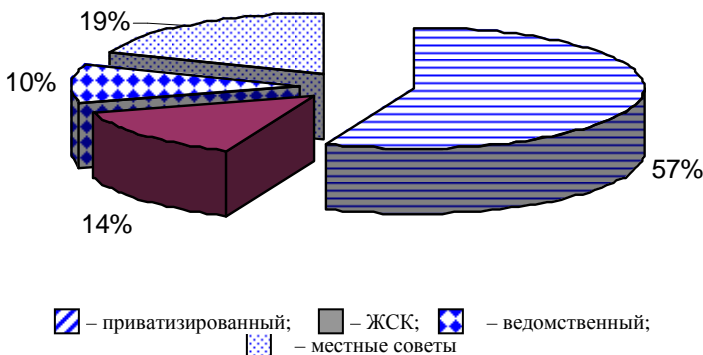


Рис.1 – Распределение жилого фонда по формам собственности

В Программе развития и реформирования жилищно-коммунального хозяйства Харьковской области на 2003-2010 годы, разработанной Харьковской государственной академией городского хозяйства совместно с Харьковским облжилкоммунуправлением, предусмотрено формирование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством области, адекватной формам собственности субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг. Функция органов местного самоуправления должна заключаться не в организации эксплуатации жилого фонда, а в формировании условий для функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг [4, 7].

В Программе определены функции органов местного самоуправления по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, а именно:

- соблюдение нормативно-технических требований по содержанию и использованию жилья и объектов коммунальной инфраструктуры;
- заключение договоров социального найма, аренды жилых и нежилых помещений в коммунальном жилом фонде;
- заключение договоров с соответствующими организациями (компаниями) на управление коммунальным жилым фондом на конкурсных (тендерных) основах;
- обеспечение систематического контроля за реализацией договоров на выполнение работ относительно сохранности жилого фонда, па-

раметров объема и качества жилищно-коммунальных услуг.

Размежевание форм собственности в жилом хозяйстве, изменение их функций будут оказывать влияние на формирование двух уровней отношений: конкуренции в сфере управления недвижимостью за получение от собственника заказа на управление жилым фондом и конкуренции исполнительных организаций всех форм собственности за получение от управляющей компании (организации) заказов на обслуживание жилья [1, 2].

Развитие конкурентных принципов обслуживания жилья будет способствовать приватизации жилищно-эксплуатационных организаций. Первым шагом в Харьковской области является перевод 54 жилищно-эксплуатационных участков, ранее являющихся структурными подразделениями ПЖРЭПов, в жилищно-коммунальные предприятия с самостоятельным расчетным счетом, работающих по упрощенной системе налогообложения.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства требует больших капитальных вложений, потому что износ существующих основных фондов достиг 80-90% и они нуждаются в замене, причем делать это необходимо по новым ресурсосберегающим технологиям. Финансирование для этого нужно искать по нескольким направлениям: частный капитал, средства предприятия, местный и государственный бюджет. Для решения этой задачи нужно привести в соответствие наличие частной собственности на квартиры и монополизацию, приватизацию коммунальных предприятий и привлечение частных фирм для активной работы на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Для эффективного использования средств необходимо, чтобы для каждого дома был определен собственник, которым должно стать объединение собственников многоквартирных домов (ОСМД), которое на нормативной основе будет проводить реконструкцию и ремонт жилья. В дальнейшем надо пересмотреть структуру оплаты за жилье, включив средства на капитальный ремонт в тариф, что позволит не допускать высокого уровня износа [5].

Особое внимание нужно обратить на создание рынка социального жилья для малоимущего населения. Это могут быть новое строительство и использование ведомственных общежитий, передаваемых в коммунальную собственность с предварительным ремонтом.

С целью разделения функций собственника, заказчика и потребителя жилищно-коммунальных услуг нужно создать коммунальное предприятие, которое по своей основной функции выступит заказчиком на предоставление жилищно-коммунальных услуг (служба единого заказчика) (рис.2).



Рис.2 – Служба единого заказчика в системе жилищно-коммунального хозяйства г.Харькова

Миссия службы единого заказчика – удовлетворение общественных потребностей в жилищно-коммунальных услугах, отвечающих требованиям качества, бесперебойности, надежности, экологической безопасности.

В г.Харькове и области целесообразно организовать несколько таких служб как фундамент развития конкуренции в этой сфере деятельности.

Реализация Программы предполагает решение следующих задач:

- рыночная трансформация коммунальной сферы на основе приватизации, использования концессионных механизмов, финансовая поддержка со стороны государства с одновременной децентрализацией управления коммунальной отраслью;

- установление приемлемых для бизнеса и населения экономически обоснованных тарифов, учитывающих платежеспособность населения;

- обеспечение финансовой самостоятельности территориальной общины по выполнению своих полномочий в данной сфере;

- повсеместное внедрение механизмов общественного контроля, особенно за прозрачностью процесса установления тарифов и цен, в том числе на природный газ и электроэнергию;

- получение адресной помощи тем, кто в ней нуждается.

В масштабах области нужно выполнить Программу реформирования жилищно-коммунального хозяйства малых городов. В этой Программе особое внимание уделено созданию организационных, нормативно-правовых и экономических механизмов обеспечения положительных сдвигов в социально-экономическом развитии малых городов, экологической безопасности их территории, повышения жизненного уровня населения, улучшения качества жилищно-коммунальных услуг, которые предоставляются населению, на основе эффективного использования ресурсного и научно-производственного потенциала, рыночных преобразований в хозяйственном комплексе, а также разработки правовых основ и инструментов государственного стимулирования этих процессов.

Необходимо создать условия для:

- формирования системы государственной поддержки развития малых городов, а также условий для их развития за счет собственных финансовых, материальных, трудовых, естественных и других ресурсов;

- обеспечения финансирования мероприятий, направленных на развитие малых городов, за счет разных источников, в том числе инвестиций, средств государственного бюджета, местных бюджетов, благотворительных взносов, других источников, не запрещенных законодательством;

- планирования и застройки территорий малых городов с учетом ландшафтных, исторических, архитектурных, экологических и других особенностей;

- решения проблем бесперебойного водо-, газо- и теплоснабжения населения малых городов;

- охраны водных объектов и ресурсов;

- ускорения развития рынка земли в малых городах;

- развития социальной инфраструктуры, жилищно-коммунального, гостиничного и дорожного хозяйства, транспортного комплекса и т.д.;

- сохранения, рационального использования и воспроизведения естественных ресурсов, обеспечения экологической безопасности, в том числе сведения к минимуму отходов, в частности опасных, их утилизации и обезвреживания;

- разработки и внедрения механизмов стимулирования социального и экономического развития депрессивных малых городов;

- формирования финансовой самодостаточности развития малых городов путем укрепления их материально-финансовой базы;

- развития экономического и научно-технического потенциала, создания новых рабочих мест с безопасными и здоровыми условиями работы;

- содействия инвестиционной деятельности и развитию предпринимательства;

- охраны окружающей среды [6].

Для успешной реализации Программы должны быть: организован учет мнения населения через общественные слушания, средства массовой информации, опросные анкеты и т.д.; подготовлены кадры, в том числе с использованием существующей системы повышения квалификации; внедрены пилотные проекты реализации большинства положений Программы.

1. Конституция Украины. – К.: Пресса Украины, 1996.

2. О местном самоуправлении: Закон Украины // Законы Украины. Т.3. – К., 1996.

3. О приватизации государственного жилищного фонда: Закон Украины // Законы Украины. Т.3. – К., 1996.

4. Программа реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2002-2005 годы и на период до 2010 года: Постановление Кабинета Министров Украины от 14.02.2002 г. №139.

5. О реализации Закона Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома»: Постановление Кабинета Министров Украины № 1521 от 11.11.2002 г.

6. Об утверждении Общегосударственной программы развития малых городов: Проект Закона Украины от 29.11.01 г. №2864.

7. Программа реформирования и развития ЖКХ г.Харькова на 2003-2010 годы. Решение Харьковского городского совета №145/03 от 24.06.2003 г.

Получено 09.10.2003

УДК 331.3

С.П.ДАНИЛЬЧЕНКО, І.А.ОСТРОВСЬКИЙ, кандидати екон. наук,
О.А.ШЕКШУЄВ

Харківська державна академія міського господарства

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розглядаються інституціональні засади кризових явищ у житлово-комунальній сфері. Обґрунтовуються деякі способи реформування ЖКГ у контексті концепції сталого розвитку.

Однією з найбільш суперечливих в економіці нашої країни є ситуація в житлово-комунальному господарстві. Ця галузь має достатньо проблем як економічного, так і неекономічного характеру. Економічні причини існуючих проблем докладно розглянуті в науковій літературі й періодичних виданнях [1, 2, 5]. Технологічні, юридичні й політичні